

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



**建業新生活有限公司**  
**Central China New Life Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9983)

**重續持續關連交易**

**(1) 採購服務框架協議**

**(2) 社群營運管理服務框架協議**

茲提述(1)本公司日期為2021年10月30日及11月9日的公告，內容有關採購服務框架協議；及(2)招股章程及本公司日期為2020年11月23日的通函，內容有關社群營運管理服務框架協議。

由於採購服務框架協議及社群營運管理服務框架協議均將於2022年12月31日屆滿，本公司已於2022年12月9日(交易時段後)與建業地產訂立經重續框架協議。採購服務框架協議將於2023年1月1日生效，而管理服務框架協議將於生效日期開始。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，建業地產由胡先生間接擁有超過30%。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，建業地產為胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。各經重續框架協議項下擬進行的交易因此構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於各經重續框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故各經重續框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及年度審閱的規定，惟可豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 緒言

茲提述(1)本公司日期為2021年10月30日及11月9日的公告，內容有關採購服務框架協議；及(2)招股章程及本公司日期為2020年11月23日的通函，內容有關社群營運管理服務框架協議。

由於採購服務框架協議及社群營運管理服務框架協議均將於2022年12月31日屆滿，本公司已於2022年12月9日(交易時段後)與建業地產訂立經重續框架協議。採購服務框架協議將於2023年1月1日生效，而管理服務框架協議將於生效日期開始。

## 經重續採購服務框架協議

經重續採購服務框架協議的主要條款載列如下：

日期：                    2022年12月9日

訂約方：                  (1) 本公司

                              (2) 建業地產

期限：                    2023年1月1日至2025年12月31日

服務：

### **建業地產集團及其聯繫人採購**

本集團將繼續向建業地產集團及其聯繫人提供採購服務，即有關其購房者的禮品包（作為其營銷策略的一部分）的採購服務。為提升客戶滿意度及「建業」的品牌知名度並提高客戶回購率，建業地產集團及其聯繫人一般會向其購房者贈送禮品包。該禮品包乃根據建業地產集團及其聯繫人的營銷策略主題並結合各地產項目的獨有特點，為各地產項目定製而成。

有關禮品包包括獨立第三方提供的商品及／或服務（如電器及家居用品）以及建業地產集團及其聯繫人提供的服務，例如彼等擁有的酒店、商場、文化旅遊綜合體及建業大食堂的現金券。

為便於我們籌備目標購房者的禮品包，建業地產集團及其聯繫人應與本集團就各地產項目訂立個別協議，當中載列(i)每份禮品包以人民幣計值的市場價值；及(ii)禮品包將包括的具體商品及服務的類別，以根據特定地產項目的目標購房者的消費偏好及需求進行定製。

### **建業新生活集團採購**

如果本集團有需要購買本集團籌備的相關禮品包所提供建業地產集團的服務（例如建業地產集團擁有的酒店、商場、文化旅遊綜合項目及建業大食堂的現金券），無論是為建業地產集團還是其他人士，本集團可以向建業地產集團購買此類服務。

服務費：

### **建業地產集團及其聯繫人採購**

就建業地產集團及其聯繫人採購有關特定地產項目的付款程序如下：

- (a) 建業地產集團及其聯繫人就相關地產項目所有禮品包向本集團支付按人民幣計值的總市值；
- (b) 本集團應就獨立第三方提供的商品及／或服務向有關獨立第三方支付購買成本連同一定的批量購買折扣，有關商品及／或服務將包含於有關地產項目購房者的禮品包中(如電器、家居用品及個別協議所載的任何其他商品及／或服務)；及
- (c) 本集團應向獨立第三方報銷建業地產集團提供的服務，同時對大宗採購給予一定的折扣，例如建業地產集團擁有的酒店、商場、文化旅遊綜合體及建業大食堂的現金券。

### **建業新生活集團採購**

本集團將根據其對建業地產集團具體服務的需求來支付建業地產集團，而建業地產集團將提供必要的現金券或其他代金券。建業地產集團可根據本集團提出的具體訂單，對大宗採購提供一定折扣。

定價基準：

### **建業地產集團及其聯繫人採購**

就建業地產集團及其聯繫人採購為特定地產項目而訂立任何個別服務協議前，建業地產集團及其聯繫人將與本集團公平磋商並經參考以下因素後釐定採購服務的服務費：

- 有關地產項目的市場定位及品牌規劃以及地產項目公開銷售之時的市況，包括建業地產集團競爭者的推廣優惠及建業地產集團的預期營銷預算（就董事所知及所信，該預算受到房地產行業持續下行及新冠肺炎持續的影響），該等因素會影響禮品包以人民幣計值的市場總值；
- 採購之時根據禮品包提供的貨品及／或服務的預期現行市價；及
- 本集團就提供採購服務將收取的合理加成比率（介乎10%至30%），其價格水平與建業地產集團及其聯繫人向市場中相關供應商採購類似商品的價格相近（不受益於本集團採購網絡及本集團供應商提供的大宗採購折扣）。

### **建業新生活集團採購**

就建業新生活集團採購而訂立任何個別服務協議前，建業地產集團及本集團公平磋商並經參考以下因素後釐定採購服務的服務費：

- 建業地產集團提供此類本集團所需服務的成本；

- 採購之時根據禮品包提供的貨品及／或服務的預期現行市價，同時盡可能參考至少兩位獨立第三方服務供應商就可比服務的報價；及
- 以適當折扣購買現金券之合理大宗折扣。

## 歷史交易金額

下表載列下表所述年度／期間內採購服務框架協議項下建業地產集團及其聯繫人採購以及建業新生活集團採購的歷史交易金額：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 9月30日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)
建業地產集團及其聯繫人採購	17,080	26,200	6,402
建業新生活集團採購	24,090	34,500	7,456

董事確認，自2022年1月1日起至本公告日期的交易金額在採購服務框架協議項下2022年年度上限的範圍之內。

## 年度上限

下表載列於截至2025年12月31日止三個年度各年，經重續採購服務框架協議項下建業地產集團及其聯繫人採購以及建業新生活集團採購的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建業地產集團及其聯繫人採購	25,000	25,000	25,000
建業新生活集團採購	25,000	25,000	25,000

建業地產集團及其聯繫人採購的年度上限較2022年先前年度上限減少61.5%，而建業新生活集團採購的年度上限較2022年先前年度上限減少50.0%。有關年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 建業地產集團及其聯繫人採購以及建業新生活集團採購於截至2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年9月30日止九個月的歷史交易金額及交易量；
- 由於房地產行業持續下行及新冠肺炎的持續影響，於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，建業地產集團及其聯繫人需要禮品包作為促銷手段及估計必須數量禮品包的籌備中地產項目數量的預期減少；
- 於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，建業地產集團及其聯繫人就該等禮品包的市場預算減少；及
- 經計及建業地產集團及其聯繫人提供服務的不時營銷策略，於各禮品包中，建業地產集團及其聯繫人所提供服務與獨立第三方提供商品及／或服務之間的比例。

## 經重續社群營運管理服務框架協議

經重續社群營運管理服務框架協議的主要條款如下：

日期：2022年12月9日

訂約方：(1) 本公司(作為服務提供方)  
(2) 建業地產(作為服務使用方)

期限：生效日期至2025年12月31日

先決條件：經重續社群營運管理服務框架協議須待建業地產獨立股東於其股東特別大會上批准後，方可落實。

服務：本集團將繼續向建業地產集團及其聯繫人提供社群營運管理服務，即提供給建業地產集團已開發及擬開發住宅地產項目內住宅社區所涉及建業君鄰會會員(由建業地產集團為其高淨值客戶設立的會員計劃)的社群營運管理服務，包括但不限於(i)建業君鄰會會員事務的日常營運管理；及(ii)為建業君鄰會會員組織活動。

服務費：本集團將就日常營運及會員管理服務收取每年每人人民幣3,000元的服務費。

定價基準：服務費乃經公平磋商後按一般商業條款達成約定並考慮預期營運成本(包括參考就市場中類似服務及相類項目收取費用得出人工成本)後釐定。

就每次活動而言，建業地產相關成員公司及聯繫人以及本集團成員公司將進一步訂立個別獨立協議，訂明每次活動的具體條款及條件，包括適用於特定活動的服務範圍及服務費。



## 歷史交易金額

下表載列於下表所示年度／期間建業地產集團及其聯繫人根據社群營運管理服務框架協議向本集團支付的歷史交易金額：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 9月30日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)
歷史交易金額	94,340	68,500	70,766

董事確認，自2022年1月1日至本公告日期的交易金額在社群營運管理服務框架協議項下2022年的年度上限範圍內。

## 年度上限

下表載列截至2025年12月31日止三個年度各年，建業地產集團及其聯繫人根據經重續社群營運管理服務框架協議應付本集團服務費的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
年度上限	100,000	100,000	100,000

經重續社群營運管理服務框架協議項下的年度上限較先前於2022年的年度上限減少56.5%。有關年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年9月30日止九個月提供的社群營運管理服務的歷史交易金額及交易量；
- 建業君鄰會會員數量將維持相對穩定於34,000名左右，以及為該等會員規劃的活動數量；

- 本集團將收取的估計費用(按每人每年費用乘以估計建業君鄰會會員數量計算)；及
- 2022年起，由於房地產行業持續下行及新冠肺炎的持續影響，建業君鄰會會員活動次數減少。

## 訂立經重續框架協議的原因及裨益

董事一直審慎監察本集團持續關連交易的歷史交易金額及估計需求。本集團多年來一直於本公司日常及一般業務過程中向建業地產集團及其聯繫人提供採購服務及社群營運管理服務。本公司預期將繼續提供該等服務，而由於該等框架協議均於2022年12月31日屆滿，本公司已訂立經重續框架協議。董事認為，訂立經重續框架協議將有利於本集團的收益增長，使本集團的總收益及溢利增加，如此配合本集團的戰略發展需求。

董事(不包括須就相關董事會決議案放棄投票的李琳女士，但包括獨立非執行董事)認為，經重續框架協議的條款及年度上限屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或對本公司而言更優條款進行，且訂立經重續框架協議符合本公司及股東的整體利益。

## 內部控制措施

為確保交易將根據經重續框架協議的主要條款及按一般商業條款進行，本集團已採取以下措施：

- (1) 本集團財務部將負責定期監察經重續框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保將不會超出建議年度上限，具體而言，倘訂立任何新個別協議將導致該財政年度的總合約收入超出建議年度上限，則本集團將停止訂立任何有關協議；

- (2) 營運部、營銷部、財務部各自的主管及本集團管理層將監督及監察個別協議的實施情況，以確保個別協議與經重續框架協議的定價政策及主要條款一致；
- (3) 本集團營運部的主管將定期進行檢討，以了解(i)本集團就提供可比服務而向獨立第三方客戶收取的價格水平(如適用)；及(ii)市場上的現行收費水平及市場狀況，以考慮為特定交易收取的價格是否公平合理，且是否符合定價政策；
- (4) 本公司核數師須每年檢討定價及建議年度上限，以確保交易金額在建議年度上限之內，並確保交易按經重續框架協議的主要條款進行；及
- (5) 獨立非執行董事會繼續定期每半年審查及評估經重續框架協議項下擬進行的交易，以確保有關交易按一般商業條款並於本集團的日常及一般業務過程中進行，且其條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### 董事於持續關連交易中的權益

於本公告日期，建業地產由胡先生間接擁有超過30%。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，建業地產為胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因為李琳女士為胡先生的妻子，身為董事，彼於董事會就批准經重續框架協議的決議案投票中棄權，以避免任何利益衝突。除上述者外，概無董事於經重續框架協議項下擬進行交易中擁有任何重大權益並須放棄就批准該事項的董事會決議案投票。

### 訂約方資料

本集團主要從事於中國(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活服務；及(iii)提供商業資產管理及諮詢服務。

建業地產集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，建業地產由胡先生間接擁有超過30%。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，建業地產為胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。經重續框架協議項下擬進行的交易因此構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於各經重續框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故各經重續框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及年度審閱的規定，惟可豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「建業地產」	指	建業地產股份有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：832），為本公司的關連人士
「建業地產集團」	指	建業地產及其附屬公司
「本公司」	指	建業新生活有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義

「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	相關協議項下先決條件獲達成當日
「本集團」或「建業新生活集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南建業新生活」	指	河南建業新生活服務有限公司，一家於2016年4月21日於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的實體
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「社群營運管理服務」	指	本集團向建業地產集團及其聯繫人提供的社群營運管理服務
「社群營運管理服務框架協議」	指	河南建業新生活(本公司的附屬公司)與建業地產於2019年3月29日訂立的社群營運管理服務框架協議(經日期為2020年10月30日的補充協議修訂)，據此，本集團同意於2019年1月1日至2022年12月31日向建業地產集團及其聯繫人提供社群營運管理服務
「胡先生」	指	胡葆森先生，為建業地產執行董事兼控股股東及本公司控股股東

「中國」	指	中華人民共和國
「採購服務」	指	本集團就購房人及建業地產集團的禮品包所提供的採購服務
「採購服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2020年10月30日訂立的採購服務框架協議(經日期為2021年11月9日的補充協議修訂)，據此，本集團同意於2020年8月1日至2022年12月31日向建業地產集團及其聯繫人提供採購服務
「招股章程」	指	本公司日期為2020年5月5日有關其全球發售的招股章程
「經重續框架協議」	指	經重續採購服務框架協議及經重續社群營運管理服務框架協議
「經重續社群營運管理服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2022年12月9日訂立的社群營運管理服務協議，據此，本集團同意於生效日期至2025年12月31日向建業地產集團及其聯繫人提供社群營運管理服務
「經重續採購服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2022年12月9日訂立的採購服務協議，據此，本集團同意於2023年1月1日至2025年12月31日向建業地產集團及其聯繫人提供採購服務
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
建業新生活有限公司  
主席  
王俊

香港，2022年12月9日

於本公告日期，董事會包括：(i)執行董事王俊先生(主席)及王乾先生；(ii)非執行董事李琳女士及閔慧東女士；及(iii)獨立非執行董事梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士。